

附件

# 普洱市自然资源和规划局行政处罚决定书

编号：普自然资执罚字（2025）01号

被处罚单位：普洱诚宇房地产土地资产评估有限责任公司

统一社会信用代码：91530800775509478C

地址：云南省普洱市思茅区龙生路79号

法定代表人：杨忠文

案由：出具虚假评估报告案

我局于2024年11月29日对普洱诚宇房地产土地资产评估有限责任公司涉嫌出具虚假评估报告案一案立案调查。经查，你公司于2019年—2021年接受云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司委托，提供土地、房产、房地产及在建工程等押品价值评估服务。期间对宁洱县宁洱镇新塘村2013-017号宗地抵押价值评估，分别于2019年7月18日出具的《土地抵押价值估价报告》（普地【2019】（估）宁字第005号），2020年8月18日出具的《土地抵押价值估价报告》（普地【2020】（估）宁字第001号），2021年9月3日出具的《土地抵押价值估价报告》（普地【2021】（估）宁字第001号）中，存在用房地产估价资质对土地进行评估且未按规定进行电子化备案，逃避自然资源部门监督管理，冒用估价师签署报告，评估人员未履行法定义务，评估方法选用不当，估价结果偏离正常市场价格等问题的行为，违反了《中华人民共和国资产评估法》第二十条“评估机构不得有下列行

为……(六)出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告”的规定，构成了评估机构出具虚假评估报告的违法行为，你单位应当承担法律责任。

上述违法事实有下列证据证实：

一、普洱诚宇房地产土地资产评估有限责任公司统一社会信用代码证书、关于普洱诚宇房地产土地资产评估有限责任公司备案情况的函、法定代表人身份证，证明违法主体是能够独立承担法律责任的机关组织。

二、在自然资源部“土地估价报告备案系统”中无法查询到《土地抵押价值估价报告》(普地【2019】(估)宁字第005号)、《土地抵押价值估价报告》(普地【2020】(估)宁字第001号)、《土地抵押价值估价报告》(普地【2021】(估)宁字第001号)，以上报告未按规定备案。

三、《土地抵押价值估价报告》(普地【2019】(估)宁字第005号)和《土地抵押价值估价报告》(普地【2021】(估)宁字第001号)报告中2名签字评估师签署本人未承办业务的评估报告，报告署名的两个评估师：严胜坤(资格证号5320180044)、黄涛(资格证号5320140047)承认在自己已经办的评估报告中使用了他人资质签署报告。

四、三份评估中采用相同现场照片或未使用照片，选取基准地价为非普洱市人民政府公布的该区域相应时段基准地价，评估人员未履行法定义务，对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性、进行核查和验证。

五、经查询中国土地市场网 2019—2021 年间，宁洱县相关地块区域内有充足的交易案例，但普洱诚宇房地产土地资产评估有限责任公司提供的估价报告采用了基准地价系数修正法，且其中基准地价未使用普洱市人民政府公布的该区域相应时段基准地价，导致最终结果偏离正常市场价格。

六、从普洱市人民政府公布的该区域相应时段基准地价可以查到，《土地抵押价值估价报告》（普地【2019】（估）宁字第 005 号）土地单价 1207.96 元/平方米，评估总价 36273787 元，其中采用的基准地价（473 元/平方米）比实际基准地价（273 元/平方米）高出 200 元/平方米，《土地抵押价值估价报告》（普地【2020】（估）宁字第 001 号）土地单价 526 元/平方米，评估总价 15795254 元，其中采用的基准地价（288 元/平方米）比实际基准地价（449 元/平方米）低 161 元/平方米，偏离正常市场价格水平。2021 年评估采用基准地价 449 元/平方米与实际基准地价一致，与 2020 年采用的基准地价 288 元/平方米相差 161 元/平方米的情况下，评估结果却与 2020 年基本一致。

七、协助调查函（普自然资协调〔2025〕1 号）及云南普洱思茅农村商业银行股份有限公司调取资料移交清单。

我局已于 2025 年 3 月 24 日依法向你单位进行了行政处罚告知和行政处罚听证告知。告知拟作出的行政处罚内容及事实、理由、依据，并告知依法享有的陈述、申辩，要求听证等权利。你公司未在接到本告知书之日起五个工作日内向我局提出书面陈述或者申辩意见，或者到执法监督科进行陈

述和申辩。逾期不提出视为放弃陈述和申辩权利。

根据《中华人民共和国资产评估法》第四十八条“评估机构违反本法规定，出具虚假评估报告的，由有关评估行政管理部门责任停业六个月以上一年以下；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；构成犯罪的依法追究刑事责任。”的规定，决定处罚如下：

一、责令普洱诚宇房地产土地资产评估有限责任公司土地评估业务停业六个月，停业期限从处罚决定生效之日起算。

二、没收违法所得 12608 元（人民币壹万贰仟陆佰零捌元整），其中（普地【2019】（估）宁字第 005 号）违法所得 4722.00 元（人民币肆仟柒佰贰拾贰元整），（普地【2020】（估）宁字第 001 号）违法所得 4739.00 元（人民币肆仟柒佰叁拾玖元整），（普地【2021】（估）宁字第 001 号）违法所得 3147.00 元（人民币叁仟壹佰肆拾柒元整）。

三、并处违法所得 1 倍罚款 12608 元（人民币壹万贰仟陆佰零捌元整），其中（普地【2019】（估）宁字第 005 号）违法所得 4722.00 元（人民币肆仟柒佰贰拾贰元整），（普地【2020】（估）宁字第 001 号）违法所得 4739.00 元（人民币肆仟柒佰叁拾玖元整），（普地【2021】（估）宁字第 001 号）违法所得 3147.00（人民币叁仟壹佰肆拾柒元整）。

行政处罚履行方式和期限：

一、你单位应当在接到本行政处罚决定书之日起五日

内土地评估业务停业六个月，土地评估业务停业期限从处罚决定生效之日起算；

二、你单位应当在接到本行政处罚决定书之日起五日内携带本处罚决定书，将罚款缴至市自然资源和规划局财务室提供的缴费账户。逾期不缴纳罚款的，按照《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条“当事人逾期不履行行政处罚决定的，作出行政处罚决定的行政机关可以采取下列措施：

（一）到期不缴纳罚款的，每日按罚款数额的百分之三加处罚款……”的规定，每日按罚款数额的百分之三加处罚款，加处的罚款由代收机构直接收缴。

本决定送达当事人，即发生法律效力。

你单位如不服本处罚决定，可以在收到本处罚决定书之日起六十日内向普洱市人民政府申请行政复议；或者自收到本处罚决定书之日起6个月内依法直接向思茅区人民法院提起行政诉讼。逾期不申请行政复议，不提起行政诉讼，又不履行本行政处罚决定的，我局将依法申请人民法院强制执行。

联系人：罗开林

电话：0879-2828803

地址：普洱市思茅区茶苑路30号

